

Presseinfo März 2026 – 2

Kauf einer Vermietungsimmobilie Stand und Beschlüsse zur Erhaltungsrücklage beachten

Wird eine Vermietungsimmobilie angeschafft, sind die Kosten für den Gebäudeanteil nur über die Abschreibung, also verteilt über die Nutzungsdauer steuerlich wirksam, und die laufenden Kosten sowie Erhaltungsaufwendungen grundsätzlich sofort abziehbar und damit steuerlich wirksam. So ist zumindest die Grundregel. „Für Erwerber von Eigentumswohnungen zur Vermietung kann es jedoch schnell dazu kommen, dass Erhaltungsaufwendungen auch ungewollt nur über die Abschreibung und nicht sofort steuerlich geltend gemacht werden können“, warnt David Martens, Geschäftsführer beim Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine in Berlin. Schuld daran ist die sogenannte 15 %-Grenze, nach der Erhaltungsaufwendungen nur im Wege der Abschreibung berücksichtigt werden, wenn sie ohne Umsatzsteuer in den ersten 3 Jahren nach der Anschaffung 15 % des Gebäudewerts übersteigen. Zu beachten ist dabei, dass die 15 % nur den Gebäudewert ohne Grundstücksanteil betreffen und die Grenze bei Eigentumswohnungen für jede Wohnung gesondert zu beachten ist. Martens empfiehlt daher: „Vor dem potenziellen Kauf sollte deshalb die auf die Wohnung entfallende Erhaltungsrücklage und die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen geprüft werden, ob größere Baumaßnahmen geplant sind.“ Für den Neueigentümer kommt es nämlich dann bei Überschreiten der 15 %-Grenze dazu, dass diese Kosten nicht sofort gegen die Vermietungseinnahmen gerechnet werden können. Geprüft werden sollte in dem Zusammenhang auch, ob zusätzlich Sonderumlagen geplant sind, denn diese Kosten sind in der Regel auch in die 15 %-Grenze mit einzurechnen. Muss der neue Eigentümer die Wohnung für einen neuen Mieter dann auch noch durchmalern lassen, sind auch diese Kosten nur abschreibbar, wenn die 15 %-Grenze geknackt wird. „Dies sollte unbedingt beachtet werden, damit zu Beginn nach der Anschaffung der Eigentumswohnung die steuerlichen Effekte und Liquiditätsbelastungen die Rendite der Vermietungswohnung nicht zunichtemachen und nach der ersten Steuererklärung kein böses Erwachen droht“, rät Martens. Die 15 %-Grenze gilt zwar auch für den Erwerb ganzer Vermietungsimmobilien. Gehört einem Steuerpflichtigen jedoch die gesamte Vermietungsimmobilie hat er es selbst in der Hand, wann und welche Bau- und Sanierungsmaßnahmen er durchführen lässt und kann so diese steuerlichen Fallstricke umschiffen. Bei einer Eigentümergemeinschaft besteht eine solche eigene Entscheidungsfreiheit nicht und das Ergebnis der entsprechenden

Mehrheiten wird umgesetzt – unabhängig von den steuerlichen Folgen für den einzelnen Eigentümer.